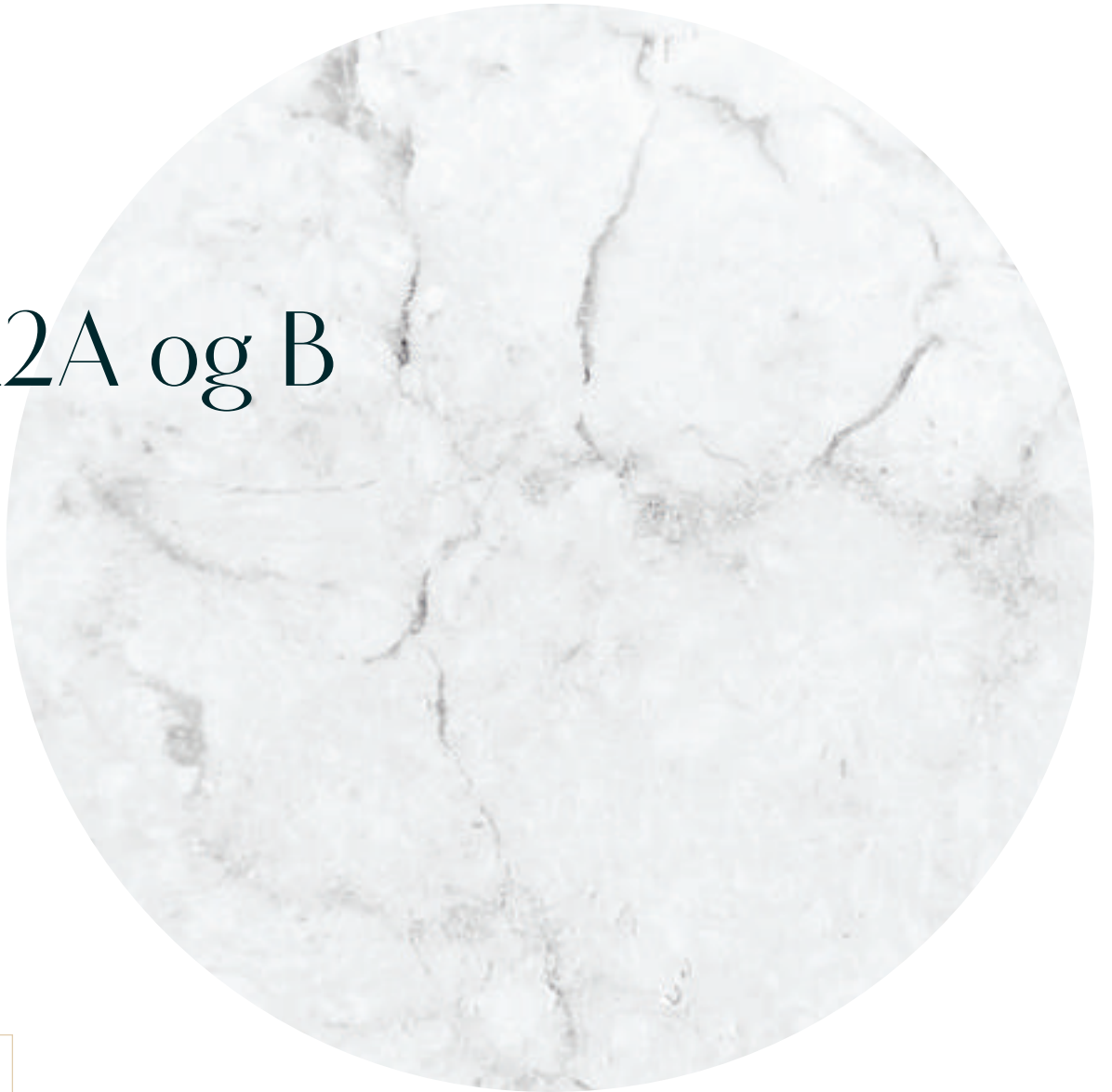


Knausen 12A og B



Velkommen til

Knausen 12A og B



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Åsen/Hillevåg/Auglend

Hel tomannsbolig på "toppen" av Eikeberget med nydelig utsikt. Grenser til friareal. Tomt på 1 183 kvm.

Prisantydning	10 750 000,-
Omkostninger	270 100,-
Totalpris	11 020 100,-
BRA-i	295 kvm
Totalt BRA	339 kvm
Soverom	6
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1946

Megler	Carl-Åge Herrem
Telefon	917 46 616
E-post	c.herrem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Knausen 12A og B – en innholdsrik og pent opparbeidet tomannsbolig over tre etasjer, med praktisk planløsning og gode bokvaliteter.

- Hoveddelen av boligen går over to etasjer og har egen inngang. Her finner du lyse og innbydende oppholdsrom, et stilrent kjøkken, bad, vaskerom og flere rom som kan tilpasses ulike behov – enten som soverom, kontor eller hobbyrom.

- "Leiligheten" har også egen inngang og byr på blant annet stue, kjøkken, bad og soverom, fordelt over flere nivåer. Et ypperlig alternativ for deg som ønsker utleieinntekt eller en løsning for generasjonsbolig.

- Eiendommen ligger i et veletablert nabolag på Hillevåg, med gangavstand til barnehager, skoler, dagligvare og kollektivtilbud. Nærhet til flotte turområder, og uteplassen er både solrik og skjermet

Arealer og innhold

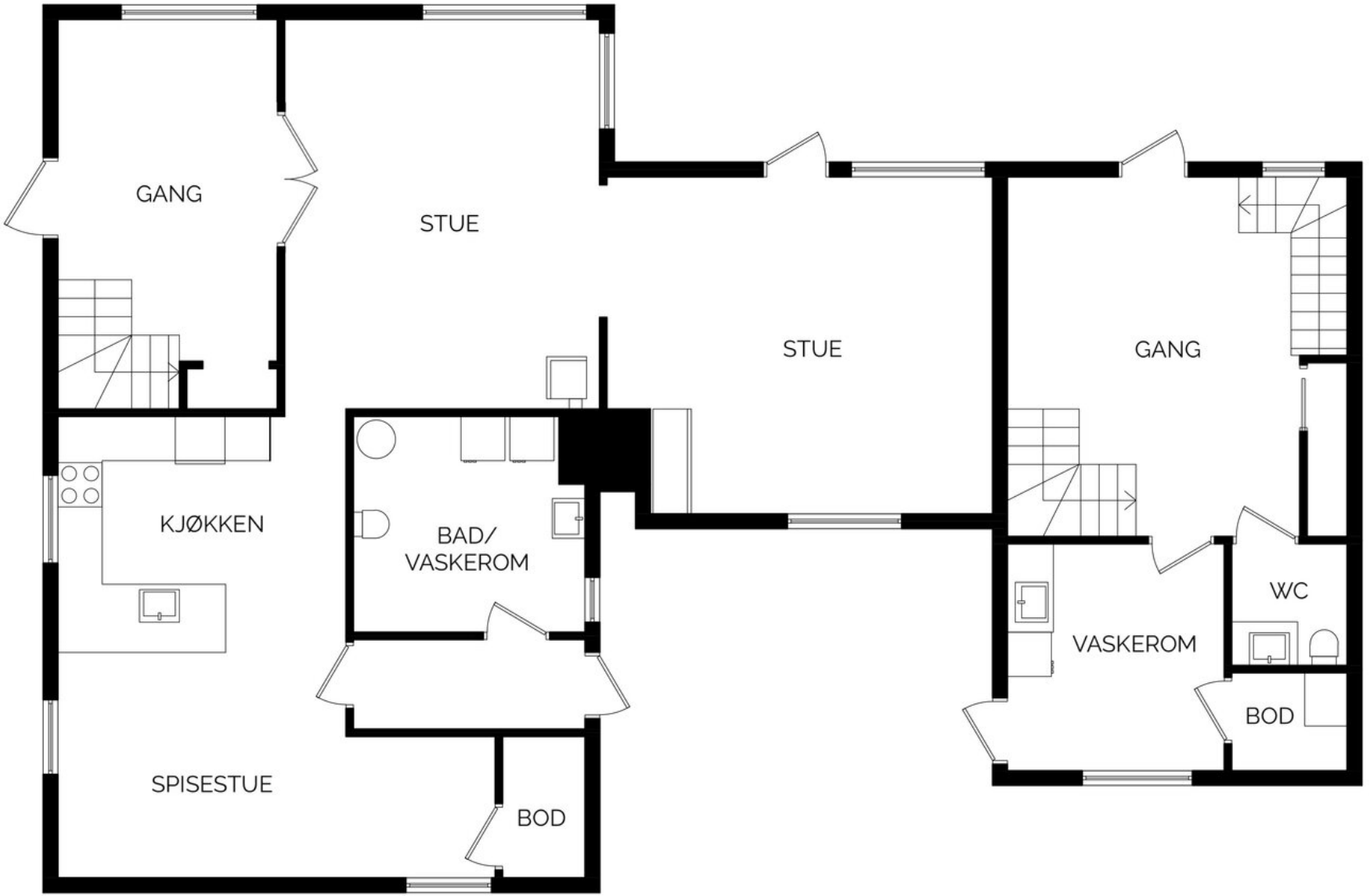
BRA-i:	295 kvm
BRA-e:	44 kvm
Totalt BRA:	339 kvm
TBA:	114 kvm

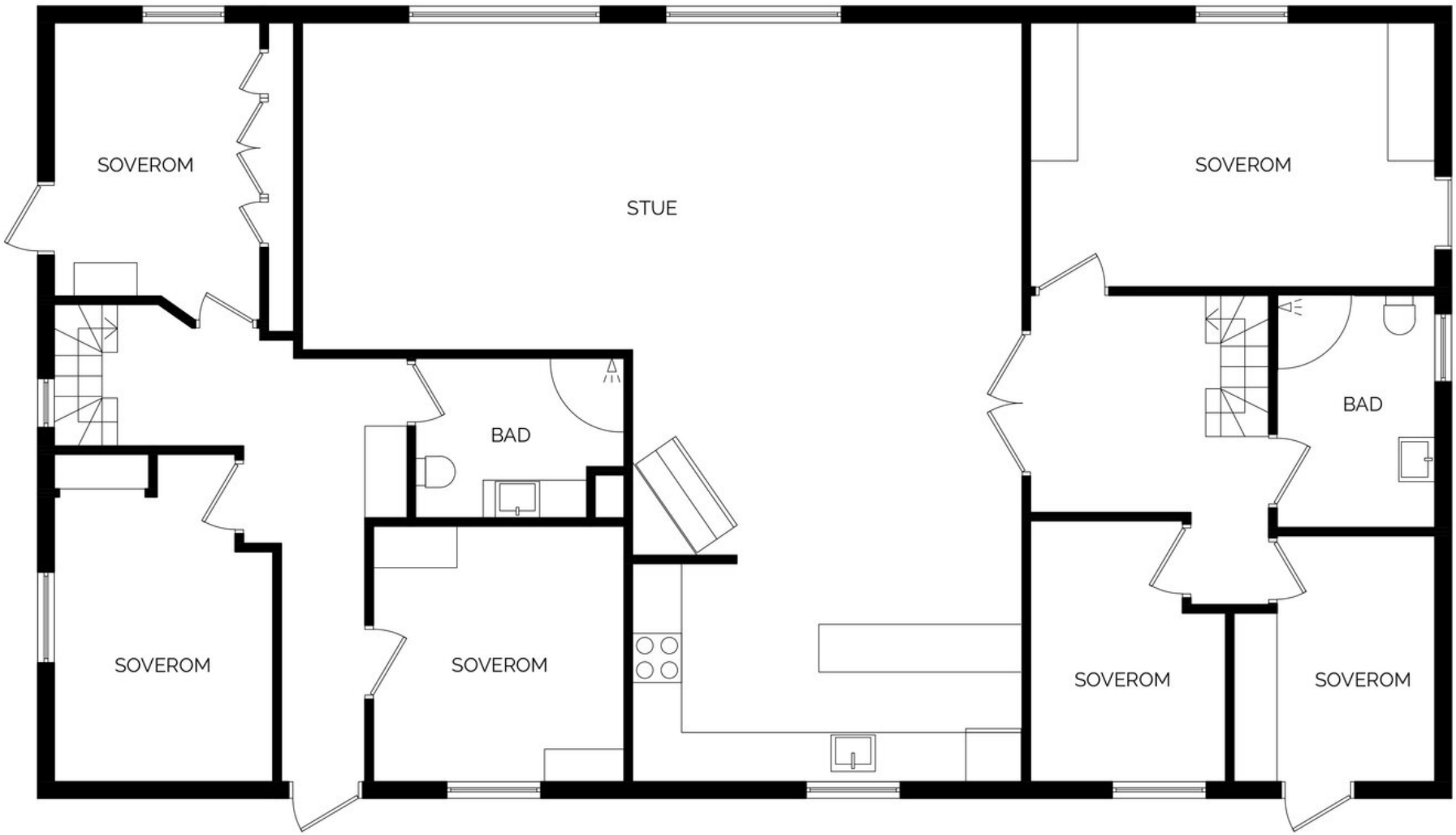
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 19 kvm. Trapp, stue/soverom. (Vest)
BRA-e: 44 kvm. Garasje
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom. (Vest)
BRA-i: 105 kvm. Entre/gang, trapp, kjøkken/allrom, bi-inngang, bad/vaskerom, stue. (Øst)
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 54 kvm. 1. Etasje hoveddel -terrasse

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Trapp, gang, 2 soverom, soverom (6, 57 cm), bad, stue/kjøkken i åpen løsning. (Vest)
BRA-i: 50 kvm. Trapp, gang 3 soverom, bad (Øst)
Total BRA: 145 kvm.
TBA: 25 kvm. 2. Etasje leilighet -terrasse
TBA: 35 kvm. 2. Etasje hoveddel- terrasse


GANG
STUE
STUE
GANG
KJØKKEN
BAD/
VASKEROM
WC
VASKEROM
BOD
SPISESTUE
BOD


SOVEROM
STUE
SOVEROM
BAD
BAD
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM


1. etasje bolig mot vest



































Kapittel oppset

2. etasje bolig mot vest

















Kapittel oppset

1. etasje mot øst

































Kapittel oppset

Underetasje bolig vendt mot øst



















Informasjon

Knausen 12A og B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0132/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Knausen 12A og B , 4016 STAVANGER
Gnr 21, bnr 641 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Geir Ivan Fjeld

Kjøpesum og omkostninger
10 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
268 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
270 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
289 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 020 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 039 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1946

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 295 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 339 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 19 kvm. Trapp, stue/soverom. (Vest)
BRA-e: 44 kvm. Garasje
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 26 kvm. Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom. (Vest)
BRA-i: 105 kvm. Entre/gang, trapp, kjøkken/allrom, bi-inngang, bad/vaskerom, stue. (Øst)
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 54 kvm. 1. Etasje hoveddel -terrasse

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Trapp, gang, 2 soverom, soverom (6, 57 cm), bad, stue/kjøkken i åpen løsning. (Vest)
BRA-i: 50 kvm. Trapp, gang 3 soverom, bad (Øst)
Total BRA: 145 kvm.
TBA: 25 kvm. 2. Etasje leilighet -terrasse
TBA: 35 kvm. 2. Etasje hoveddel- terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør- gjennomføringer er tatt med i arealet. Underetasje er målt til 19, 6 m2. Takhøyde målt i stue/soverom underetasje 2, 24 m. Garasje 44 m2.
Areal målt i 1 etasje leilighet 25, 86 m2. Takhøyde målt i gang leilighet 2, 48 m. Bod 1, 7 m2. Areal målt i 2 etasje leilighet 95 m2. Takhøyde målt i stue 2, 26 m. Balkong med adkomst fra leilighet 2 etasje 25 m2. Areal målt i 1 etasje hoveddel 105 m2. Takhøyde målt i stue 2, 29 m. Innvendig bod 2 m2. Terrasse/platting ved inngang 44 m2. Platting belagt med skiferheller 10 m2. Platting belagt med skiferheller 26, 8 m2. Areal målt i 2 etasje hoveddel 50 m2. Takhøyde målt i gang 2, 3 m. Balkong med adkomst fra hoveddel 8, 38 m2 m2.

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og
til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Solforhold

Gode solforhold på tomten.

Innhold

Kjeller: leilighet: Trapp, stue/soverom.
1. etasje: leilighet: Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom og bod.
2. etasje: leilighet: Trapp, gang, to soverom, soverom (6, 57 cm), bad, stue/kjøkken i åpen løsning.
1. etasje: hoveddel: Entre/gang, trapp, kjøkken/allrom, bi-inngang, bad/vaskerom, stue og bod.
2. etasje: hoveddel: Trapp, gang tre soverom, bad.

Standard

Bolig med vestvendt beliggenhet
1. etasje
Boligen ønskes velkommen gjennom et innbydende og romslig inngangsparti, hvor det er rikelig plass til å henge fra seg yttertøy og sko i rolige og organiserte omgivelser.

Videre inn i første etasje åpner hjemmet seg opp i to lyse og innholdsrike stuer. Her ligger alt til rette for en fleksibel romløsning – enten man ønsker en dedikert TV-stue og separat spiseavdeling, eller åpne, flytende soner som enkelt tilpasses etter familiens behov. I den ene stuen er det montert en vedfyrt peis som både gir god varme og skaper en lun og koselig atmosfære – perfekt for kalde høstkvelder

og vinterdager. I tillegg finnes en varmepumpe for jevn oppvarming og komfort gjennom hele året. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse med plass til sittegruppe og grill – en perfekt forlengelse av stuearealet på varme sommerdager.

Kjøkkenet er lyst og tidløst med hvite fronter og integrerte hvitevarer. Den praktiske utformingen gir både god skapplass og rikelige arbeidsflater for matlaging. Fra kjøkkenet er det adkomst til en gang som leder videre ut til en sør-/vestvendt platting med god plass til utemøbler, samt direkte tilgang til den frodige hagen – ideell for både lek og avslapning. Fra samme gang er det også tilgang til et funksjonelt kombinert vaskerom og toalettrom, utstyrt med praktisk innredning og vask.

2. etasje
I andre etasje møtes man av en lys og åpen gang som binder sammen etasjens funksjonelle rom. Her finnes tre soverom i varierende størrelse, alle med god plass til både seng, skap og skrivebord. Hovedsoverommet har utgang til en luftig balkong som ble påbygget i 2021 – et perfekt sted for morgenkaffen eller en stille stund med utsikt.

Badet i denne etasjen er moderne og helfliset, og innredet med dobbel servant i innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne – en innbydende og praktisk løsning for både hverdagsbruk og gjester.

Fra gangen i andre etasje er det også tilgang til en sørvestvendt platting med plass til sittegruppe, hvor kveldssolen kan nytes i rolige omgivelser.

Bolig med østvendt beliggenhet
1. etasje

Denne boligen har en lys entré med spotbelysning i himlingen. Her er det god plass for oppbevaring av yttertøy og sko, samt enkel tilkomst til både gjestetoalett og et separat vaskerom.

Toalettrommet er helfliset og smakfullt innredet med vegghengt toalett og servant i seksjon – en praktisk og estetisk løsning. Vaskerommet har fliser på gulv og er utstyrt med funksjonell innredning, inkludert utslagsvask. Herfra er det dør ut til en platting og den skjermede hagen på baksiden av huset – praktisk for lufting av tøy eller enkel tilgang til uteområdet.

2. etasje
I andre etasje finner man en lys gang med adkomst til tre soverom og et bad. Soverommene er romslige og fleksible, godt egnet for både barnerom, kontor og hovedsoverom. Ett av rommene har direkte utgang til en romslig balkong, perfekt for morgen- eller kveldssol med utsikt over nærområdet.
Badet er helfliset i en tidløs utførelse, og inneholder alt man trenger: dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underliggende oppbevaring. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og fremhever den vakre utsikten mot fjorden og fjellene i horisonten. En moderne peis gir både varme og atmosfære, og skaper et naturlig samlingspunkt i rommet. Kjøkkenet er smart integrert og danner en naturlig forlengelse av stuen, noe som gjør det enkelt å være sosial mens man lager mat.

Kjellerstue
Fra gangen i første etasje fører en trapp ned til underetasjen, som er innredet som kjellerstue. Dette rommet egner seg ypperlig som ekstra oppholdsrom, hobbyrom, hjemmekontor eller ungdomsrom – et hyggelig og skjermet område med mange muligheter.

Uteområde
Tomten er lettstelt og skjermet, med en kombinasjon av naturtomt, plenarealer og terrasseplattinger som gir gode rammer for både avslapning og aktivitet. Her er det plass til utemøbler, solstoler og grill – perfekt for lange sommerdager med familie og venner. Eiendommen har gode solforhold fra morgen til kveld, og egner seg godt for barnefamilier med behov for trygge lekearealer.

Det medfølger en dobbel garasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt foran garasjen – praktisk for både familie og gjester.

Byggeår er som beskrevet 1946, men østre del er bygget på i 1980. Den har tidligere vært seksjonert ca 50/50 men denne er nå omgjort i 2014.

Innvendige overflater:
Kjeller. Leilighet. Parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Trepanel i tak.
1 Etasje. Leilighet. Laminat på gulv. Malt vegg. Malt trepanel i tak.
2 Etasje. Leilighet. Parkett på gulv. Malt vegg. Malt trepanel i tak.
1 Etasje. Hoveddel. Fliser og parkett på gulv. Malt vegg og tak.
2 Etasje. Hoveddel. Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

Parkering
Parkering i garasje og gårdsrom.

Modernisering og påkostninger
2001 - Nytt bad leilighet med membran, fliser og innredning.
2012 - Byttet noen vindu.
2013 - Byttet flere vindu.
2014 - Oppgradert el-anlegg med blant annet nytt sikringsskap.
2014 - Nytt kjøkken med hvitevarer hoveddel.
2015 - Ny shingel på tak.
2015 - Oppgradert bad 2 etasje med membran, fliser og innredning hoveddel.
2015 - Byttet vindu på bad 1 etasje.
2016 - Oppgradert bad 1 etasje med ny membran, fliser og innredning.
Opplysninger gitt av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom-Juras Bygg AS - Membran, våtrom sertifikat . Våtromplater/fliser
utført av PK Bygg og maling. Varmekabler bad/gang er utført av Etech. Rørlegger arbeid utført av Midbø. Dokumentasjon på
beskrevet arbeid. Bad 2etasje i bolig, Etech montert varmekabler, Midbøe montert rør/wc og koblet vann på. Stig Haugland
støpt gulv/montert mansjett og membran. Etech montert strøm/lys. Vaskerom leilighet, montert varmtvannsbereder/vann 7/9-
01, vaskerom ble utbedret av Midbø 16/08.13. Bad andre etasje, rørarbeid utført Midbø. Det ble flisebelagt/membran av egen
innsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Midbø, Etech, PK Bygg, Stig

Haugland,Juras Bygg

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert peis av Murer Anders Mæland.
Ny takshingel utført av Mex Bygg 15/09.2015.
Skifting av vinduer/søyler/terrasse i leilighet av SørVest Byggservice AS.
13/06.2012. Utvendig stoppekrane for vann til bolig
/leilighet. Terrasse i bolig mot vest, ble utført av Byggmester Per
Baarsgård/egeninnsats. Skiftet de fleste vinduer i bolig i 2014.
2014 ble de fleste rom ut mot yttervegg isolert/gipsplater og nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Ble satt opp dobbel gips mot
leilighet for at brannsikkerheten skulle bli bedre. Nytt kjøkken i bolig 2014, rørlegger utført av Midbø/montert av montør fra Ikea

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørvest Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 27/09.2013

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet hovedkran til bolig/leilighet

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Kobber rørene i leilighet ble skifte etter lekkasje på vaskerom, arbeid utført av Midbø

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ny hovedkrane, og nye kobberrør i leilighet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sølvkre, fikk behandling incekta, har ikke sett noe til sølvkre etter behandling, ca 2år siden

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Bolig og leilighet har vært seksjonert

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med shingel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament:
Anbefalte tiltak
Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs
puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

- Støttemur:
Anbefalte tiltak
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På
grunn av jord-trykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner.
Lokale tiltak/utbedring
må påregnes.

- Rom under terreng:
Anbefalte tiltak
Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta
tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

- Balkong, terrasse, platting:
Anbefalte tiltak
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

- Balkong, terrasse, platting:
Anbefalte tiltak
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

- Balkong, terrasse, platting:
Anbefalte tiltak
Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger

mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

- Vinduer og dører:
Anbefalte tiltak
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Bytte av eldre dører og vindu må påregnes i
tiden som kommer. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

- Yttervegger:
Anbefalte tiltak
Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm. Det anbefales å etablere muse-tetting bak
hele kledning. På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og redusert forventet
brukstid. Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer. Det bør foretas tiltak for å bedre
lufting av kledningen.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):
Anbefalte tiltak
Det bør monteres isolerte/tett skyve-stige til loft for å hindre at varm luft komme inn på og kondensere i
konstruksjoner. Plast/diffusjonssperre mot kaldt loft bør etableres og luftingen på loftet forbedres.

- Renner og nedløp:
Oppsummering
Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet
funksjonstid å være nådd. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år

- Taktekking:
Anbefalte tiltak
Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

- Ildsted/Skorstein:
Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere
tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

- Kjøkken: Leilighet:
Oppsummering av avtrekk
Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med
bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

- Kjøkken: Hoveddel:
Oppsummering av avtrekk
Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med
bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

- Toalettrom:
Anbefalte tiltak
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for tilluft

- Avløpsrør:
Anbefalte tiltak
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

- Vannledninger:
Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

- Elektrisk:
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert
elektrofaglig person.

- Varmesentral:
Anbefalte tiltak
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke
eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer

- Varmtvannsbereder:
Anbefalte tiltak
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er
ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom
stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

- Varmtvannsbereder:
Anbefalte tiltak
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.
Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet
gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast
tilkobling.

- Våtrom: Vaskerom/bi-inngang:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom
vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for til-luft.

- Våtrom: Bad leilighet:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom
vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Våtrom: Bad 1 etasje hoveddel:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Våtrom: Bad 2 etasje hoveddel:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering:
Anbefalte tiltak
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.
Prisoverslag er kun for planering av terreng. En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en
drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. For bytte av drenering vil
prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring
anbefales prisoverslag fra entreprenør
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Krypkjeller:
Anbefalte tiltak
Det anbefales å rydde hele krypkjeller slik at grunn er synlig mot bakke. Utvendig terreng må ha fall fra
grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i
terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere
luftfuktigheten i rommet. Det anbefales å øke ventilasjon i krypkjeller. Prisoverslag er sjablongmessig og
må ses i sammenheng med eventuell utbedring av drenering og fukt-sikring.
Ytterligere undersøkelser
anbefales. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak
innredet konstruksjon/stubbe-gulv.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Takkonstruksjon:
Anbefalte tiltak
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å
redusere risikoen for fuktskader pga kondensering (forhold er beskrevet under

loft). Kaldt loft er kun
ventilert med ventil i bryst-vegg. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det er
spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det anbefales kontroll av egnet firma.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av hana-bjelke med fuktskade og utbedring av lufting.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Utstyr på tak:
Anbefalte tiltak
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Prisoverslag er kun for montering av tak-stige.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Anbefalte tiltak
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av
underlaget, må tiltak påregnes. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i bjelkelag av denne alder.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Trapp:
Anbefalte tiltak
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av rekkverk på trapp til kjeller.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Våtrom: Vaskerom/bi-inngang:
Anbefalte tiltak overflater
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet
og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system. Prisoverslag
er kunn sjablongmessig og kun utbedring av fall på gulv ved dør.
Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

- Øvrig: Garasje:
Anbefalte tiltak
Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av taktekking og og
halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.
Fall på terreng: En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet
kan: Fange opp og lede bort overflatevann. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for planering av terreng.
Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Peisovn

Kjeller. Leilighet. Elektrisk.
1 Etasje. Leilighet. Elektrisk. Panelovn.
2 Etasje. Leilighet. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Peis med innsats.
1 Etasje hoveddel Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Varmekabler på gulv bad/vaskerom. Vedovn. Åpen peis.
2 Etasje hoveddel. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 271,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Fastdel renovasjon kr. 4 512,-
Restavfall 120L kr. 6 636,-
Fastdel vann kr. 3 303,-
Stipulert vann kr. 3 833,-
Fastdel avløp kr. 4 518,-
Stipulert avløp kr. 5 469,-

Det gjøres oppmerksom på at det vil påfalle kostnader for feiing og tilsyn.
Feieavgift for 2024 er på kr. 375,- per pipeløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 709 314,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 837 254,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Sparebank 1
Polisenr: 11695077

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 183 kvm (Eiertomt)
Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.
Her får man over 1,1 mål med naturtomt - spesielt mot sørsiden. Det skal bygges 2 nye boliger sør på nabotomten, samt 1 ny bolig øst på nabotomten.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller mindre. Det gjøres særlig oppmerksom på at eiendommen mot sørøst ligger noe utenfor eiendommens tomtegrense inn på naboeiendommens tomt. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Hillevåg. Her bor du i et rolig nabolag med kort vei til barnehager, skoler, butikker, kollektivtransport og turområder. Det er enkel adkomst til både Stavanger sentrum og Forus, noe som gjør området populært for både familier og pendlere.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelse til Sandnes og Stavanger.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. iflg. matrikkelbrev fra kommunen ble eiendommen første gang tatt i bruk i 1946.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.09.1981. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Ventilavsug fra vaskerom, wc og bad mangler.
Garasje ikke oppsatt.
Rekkverk på utvendige trapper mangler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggetegninger for bolig vendt mot vest datert 24.10.1979. Tegningene viser ikke innredning av bolig vendt mot øst. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Bolig mot vest viser at tegning av 2. etasje stemmer med dagens innredning og planløsning. 1. etasje er det tatt bort en klesbod til fordelt for større gang. Dette er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er et søknadspliktig tiltak. Det er også endret på innvendig trapp. Det var tidligere inntegnet en spiraltrapp som gikk både opp til 2. etasje og ned til underetasjen. I dag er det to trapper en som går opp til 2. etasje og en som går ned til underetasjen. Dette er bruksendring til søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon fra kommunen på at tiltakene er omsøkt/godkjent hos kommunen.

Det foreligger godkjente tegninger på garasje datert 20.06.1983.

Det foreligger tegninger på utskiftning av flere vinduer datert 22.06.2011.

Det foreligger tillatelse til tiltak- veranda og takoverbygg inngangsparti datert 28.07.2021.
Følgende tiltak er godkjent. tilbygg til bolig (understøttet balkong) mot nord- vest med BYA på 10 kvm.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det ikke er søkt om ferdigattest for tiltaket.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst

via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

I reguleringsplan "Reguleringsplan for Eikeberget. Hillevåg byde" - ID 2568- datert 16.01.2017 er eiendommen er regulert til bevaring naturmiljø, friområde, veg, Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse.

Vedr. hensynssone bevaring naturmiljø H560- Steingard og allébeplantning ved Eikebergveien 8 og 10, (H560) Steingard og trærne som står i allé ved Eikebergveien 8 og 10 skal bevares. Det tillates ikke tiltak som skader trærne eller steingjerdet. Før et tre eventuelt kan felles skal det innhentes uttalelse fra parkavdelingen ved Stavanger kommune. Felt tre skal erstattes med planting av nytt tre i samme art. Skogen på Eikeberget, (H560) Nye tiltak skal plasseres slik at større eiketrær og furutrær bevares. Med større eiketrær menes trær med stammeomkrets 90 cm eller over, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på området i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Før et tre eventuelt kan felles skal det innhentes uttalelse fra parkavdelingen ved Stavanger kommune. Felte tre skal erstattes med planting av nye trær av samme art.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040- Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til friområde og boligbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id: 2731
Navn: Områderegulering for Hillevåg
Plantype: 34 - Områderegulering
Status: 2 - Planforslag

Formålet med planen er å videreutvikle et urbant og funksjons-blandet byområde der løsninger som prioriterer gode bomiljø og sosial bærekraft blir valgt. Intensjonen er delvis transformasjon som innordner seg stedets egenart. Planen er utarbeidet som en del av områdeløftet i Hillevåg og skal bidra til et varig områdeløft. Ny bebyggelse og strukturer skal fungere som overganger mellom eksisterende bebyggelse og nylig vedtatte detaljreguleringer. Kommuneplanens mål for gode hverdagsliv, utbygging i byutviklingsaksen og grønnstruktur skal ivaretas.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste rettigheter og heftelser på denne eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er

tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Eiendommen ble seksjonert i to seksjoner i 1989 men ble opphevet i 2014.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 139 750,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 220 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2025

Megler

Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Knausen 12A

Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	**8 min** 0.7 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 173 elever, 11 klasser	**12 min** 1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	**17 min** 1.4 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	**10 min** 0.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	**21 min** 1.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	**14 min** 1.3 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	**7 min** 2.6 km

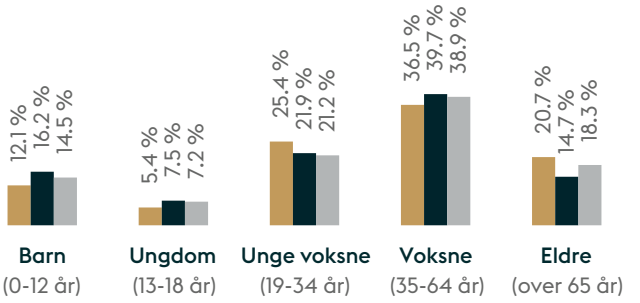
Offentlig transport

Sjøhagen Linje 2, 3, N84	**5 min** 0.5 km
Mariero stasjon Linje L5	**15 min** 1.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**10 min** 3.3 km
Stavanger Sola	**16 min**

Barnehager

Sandvikveien barnehage (1-5 år... 90 barn	**8 min** 0.8 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 112 barn	**11 min** 1 km
Steinerbarnehagen Bukkene Brus... 54 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget/Kristianlyst n...	1 610	961
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

"Skolebrygga" - Hundvåg	6 min
Kvaleberg skole	9 min
CrossFit Centrum Hillevåg	7 min
Trimeriet Stavanger	9 min

«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Knausen 12 A
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveier tomannsbolig (hel)
Byggeår: 1946
BRA: 339 m^2
BRA-i: 295 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	5	34	8	0

Supertakst
GNR: 21 BNR: 641
Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S
terje@tefteiendom.no
91174769
Knausen 12 A
4016 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31685

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue/soverom. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av skader.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjeller. Rommet vil være utsatt for tilsig av jord-fuktighet. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rydde hele krypkjeller slik at grunn er synlig mot bakke. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Det anbefales å øke ventilasjon i krypkjeller. Prisoverslag er sjablongmessig og må ses i sammenheng med eventuell utbedring av drenering og fukt-sikring. Ytterligere undersøkelser anbefales. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon/stubbe-gulv.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon er besiktiget utvendig fra bakke/stige og innvendig fra loft. Takkonstruksjonen er dårlig luftet, dette vil føre til kondensskader.Det registreres svai/ned-bøy/skjevheter i konstruksjoner. Takkonstruksjon er støttet opp med tilfeldige støtter. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Tak-utstikk er ikke understøttet med søyler.

Fukt/råte i utvendig hana-bjelke på overbygg TG 3.
TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering (forhold er beskrevet under loft). Kaldt loft er kun ventilert med ventil i bryst-vegg. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av hana-bjelke med fuktskade og utbedring av lufting.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snø-fanger. Det er krav til stige for adkomst for feier. Tak-stige er ikke montert TG 3.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Prisoverslag er kun for montering av tak-stige.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 5 mm. Ved enkel nivellering i 1 etasje leilighet er det registrert en høydeforskjell på 9 mm. Ved enkel nivellering 2 etasje leilighet er det registrert en høydeforskjell på 12 mm. Ved enkel nivellering i 1 etasje hoveddel er det registrert en høydeforskjell på 2, 4 cm. Ved enkel nivellering i 2 etasje hoveddel er det registrert en høydeforskjell på 7 mm. Stedvis noe knirk. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i bjelkelag av denne alder.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

TG 3 på grunn av trapp til kjeller i leilighet mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av rekkverk på trapp til kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang.

Oppsummering av overflater

TG 3 overflater på grunn av gulv er flatt med fall mot dør. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved eventuell lekkasje vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system. Prisoverslag er kunn sjablongmessig og kun utbedring av fall på gulv ved dør.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Øvrig: Garasje.

Oppsummering

Inspeksjonen avdekket at terrenget sted vis heller inn mot garasje TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrenging i grunnmur. Garasje ligger i skrånet terreng. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.
Fall på terreng: En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for planering av terreng. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/retningsavvik som skyldes jord-trykk eller tele-belastning.
Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jord-trykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokale tiltak/utbedring må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue/soverom.
Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
Rom er ventilert med åpnings-vindu. Spalte-ventil i vindu. På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse/platting på bakke oppført i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke.
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1 cm. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Nedre del fremstår med normal slitasje TG 1.

Anbefalte tiltak

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med tilkomst fra leilighet 2 etasje.
Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Mindre skjevheter er observert.

Anbefalte tiltak

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er dekket med terrassebord i trevirke og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll. Fall lot seg ikke kontrollere.

Taktekking med PVC/plast-membran. Ikke undersøkt pga tilkomst.
Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.
Vindu fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning
Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Eldre vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1.

Anbefalte tiltak

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Bytte av eldre dører og vindu må påregnes i tiden som kommer. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet. Noen sprekkdannelser i panel og spredt fukt/råteskade.
Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke, ytterkledning og grunnmur.
Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Det er ikke registrert bruk av muse-tetting mellom kledning og vegg-konstruksjon. (muse-tetting er registrert ved stedvis kontroll på tilbygg ved leilighet).

MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid. Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Miss-farging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig damp-sperre/luftlekkasjer fra oppholdsrom. Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Ved fukt-søk i sutak er det ikke registrert unormale verdier. Det gjøres oppmerksom på at på befaringsdagen har det vert finvær i lengre periode. Loft har begrenset tilkomst for kontroll og fukt-søk er kun foretatt ved skyve-stige.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres isolerte/tett skyve-stige til loft for å hindre at varm luft komme inn på og kondensere i konstruksjoner. Plast/diffusjonssperre mot kaldt loft bør etableres og luftingen på loftet forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Taktekking

Oppsummering

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.
Kontrollen er kun utført fra stige og bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Asfaltshingel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegipiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

Kjøkken: Leilighet

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Kjøkken: Hoveddel.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Toalettrom

Oppsummering

Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Toalettrom innredet med fliser på gulv og vegg, malt trepanel i tak, servant med skuffeseksjon, speil og toalett.

TG 2 på grunn av toalettrom mangler til-luft. Fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for tilluft.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak TG 2.
Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert bad hoveddel, vaskerom i leilighet og utvendig i bakke.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Utvendig stoppekran er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1. Se egenerklæring.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Når membranen ikke er korrekt festet, kan vann trenge inn mellom membranen og sluket. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Tilstanden til membran/belegg vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør til seksjon TG 2.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for til-luft.

Våtrom: Bad leilighet

Oppsummering av overflater

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Etter dusjing kan det vli liggende igjen noe vann på gulv. Det er 2 sluker i gulv. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll TG - IU.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), riss/sprekker i fliser på gulv og riss/sprekker i fuger. Det er misfarging (svertesopp / muggsopp) i fuger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Når membranen ikke er korrekt festet, kan vann trenge inn mellom membranen og sluket. Tette-sjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør TG 2.

Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Våtrom: Bad 1 etasje hoveddel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Som valg av referanse for brukstid settes 10 år, eller boligen passerer forventet brukstid innenfor de inneværende 5 år. På befaringsdagen er membraner ca 9 år. Våtrom fungere fint, men har en redusert gjenværende brukstid. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør TG 2.
Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning.

Våtrom: Bad 2 etasje hoveddel.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved ved terskel er målt til 1 cm. Anbefalt løsning 2, 5 cm.
Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert TG 2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.6.2025	**12.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Geir Ivan Fjeld**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**
Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Knausen 12 A, 4016 Stavanger**						
Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**21**	Bruksnr:	**641**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1946** - Ref. Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Selveier tomannsbolig (hel)**						

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med shingel.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Leilighet. Parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Trepanel i tak.
1 Etasje. Leilighet. Laminat på gulv. Malt vegg. Malt trepanel i tak.
2 Etasje. Leilighet. Parkett på gulv. Malt vegg. Malt trepanel i tak.

1 Etasje. Hoveddel. Fliser og parkett på gulv. Malt vegg og tak.
2 Etasje. Hoveddel. Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING
Kjeller. Leilighet. Elektrisk.
1 Etasje. Leilighet. Elektrisk. Panelovn.
2 Etasje. Leilighet. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Peis med innsats.
1 Etasje hoveddel Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Varmekabler på gulv bad/vaskerom. Vedovn. Åpen peis.
2 Etasje hoveddel. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING
Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2001 - nytt bad leilighet med membran, fliser og innredning.
2012 - byttet noen vindu.
2013 - byttet flere vindu.
2014 - oppgradert el-anlegg med blant annet nytt sikringsskap.
2014 - nytt kjøkken med hvitevarer hoveddel.
2015 - ny shingel på tak.
2015 - oppgradert bad 2 etasje med membran, fliser og innredning hoveddel.
2015 - byttet vindu på bad 1 etasje.
2016 - oppgradert bad 1 etasje med ny membran, fliser og innredning.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON
Boligmasse med noen oppgraderinger i nyere tid fremstår ellers med med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er flere terrasser, plattinger og trapper med rekkverk som er bygget etter bygge-regler fra byggeår og ikke tilfredsstiller dagens krav til rekkverk. Det viktig å være klar over følgende. Rekkverk i trapper og ramper skal etter dagens regelverk ha minimum høyde 0, 9 meter over gulv eller trinn. Rekkverk på terrasser, balkonger og lignende skal ha minimum høyde 1, 0 meter. Gamle rekkverk bygget etter tidligere regelverk trenger normalt ikke oppgraderes til dagens krav, med mindre det gjøres vesentlige endringer eller ombygginger.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 8 stk. TG 3 og 34 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller/underetasje leilighet	63	19	44	0	0
1. Etasje leilighet	26	26	0	0	0
2. Etasje leilighet.	95	95	0	0	25
1. Etasje hoveddel	105	105	0	0	54
2. Etasje hoveddel.	50	50	0	0	35
Totalt m²	**339**	**295**	**44**	**0**	**114**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller/underetasje leilighet	19	19	0	Trapp, stue/soverom.	
1. Etasje leilighet	26	24	2	Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom.	Bod.
2. Etasje leilighet.	95	95	0	Trapp, gang, 2 soverom, soverom (6, 57 cm), bad, stue/kjøkken i åpen løsning.	
1. Etasje hoveddel	105	103	2	Entre/gang, trapp, kjøkken/allrom, bi-inngang, bad/vaskerom, stue.	Bod.
2. Etasje hoveddel.	50	50	0	Trapp, gang 3 soverom, bad.	
Totalt m²	**295**	**291**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Underetasje er målt til 19, 6 m2. Takhøyde målt i stue/soverom underetasje 2, 24 m. Garasje 44 m2.
Areal målt i 1 etasje leilighet 25, 86 m2. Takhøyde målt i gang leilighet 2, 48 m. Bod 1, 7 m2. Areal målt i 2 etasje leilighet 95 m2. Takhøyde målt i stue 2, 26 m. Balkong med adkomst fra leilighet 2 etasje 25 m2. Areal målt i 1 etasje hoveddel 105 m2. Takhøyde målt i stue 2, 29 m. Innvendig bod 2 m2.
Terrasse/platting ved inngang 44 m2. Platting belagt med skiferheller 10 m2. Platting belagt med skiferheller 26, 8 m2. Areal målt i 2 etasje hoveddel 50 m2. Takhøyde målt i gang 2, 3 m. Balkong med adkomst fra hoveddel 8, 38 m2 m2.

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering







Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue/soverom. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av skader.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

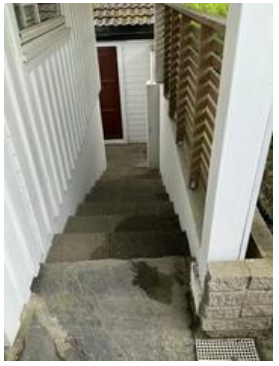
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament







Type Fundament/Grunnmur	Ringmur

Grunnmur med sted-støpt betong og blokker i betong som er pusset.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Hånd-rekke på trapp er ikke etablert TG 2. Det anbefales å montere hånd-rekke etter gjeldene standard.



Rekkverk til trapp ved leilighet mangler på en side TG 3. Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene krav. Prisoverslag for enkelt rekkverk mindre enn 10 000 kr.

6.3 Krypkjeller





Beskrivelse	

Det er krypkjeller under deler av huset (2 stk) med adkomst via luke i i vegg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikk-taking i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukt-innhold på 17, 6 vektprosent.
Det gjøres oppmerksom på at tilkomst er begrenset og fukt-søk er utført i ytre del.

Oppsummering av krypkjeller **TG-3**

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjeller. Rommet vil være utsatt for tilsig av jord-fuktighet. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rydde hele krypkjeller slik at grunn er synlig mot bakke. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Det anbefales å øke ventilasjon i krypkjeller. Prisoverslag er sjablongmessig og må ses i sammenheng med eventuell utbedring av drenering og fukt-sikring. Ytterligere undersøkelser anbefales. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon/stubbe-gulv.





Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Støttemur





Kun deler av stein er synlig.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-2**

Det registreres skjevhet/retningsavvik som skyldes jord-trykk eller tele-belastning. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jord-trykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokale tiltak/utbedring må påregnes.

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater/panel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue/soverom.
Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
Rom er ventilert med åpnings-vindu. Spalte-ventil i vindu. På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Nedre del TG 1.

Type	Balkong
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse/platting på bakke ny	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Terrasse/platting på bakke oppført i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke.
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1 cm. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Nedre del fremstår med normal slitasje TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.7 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra leilighet 2 etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

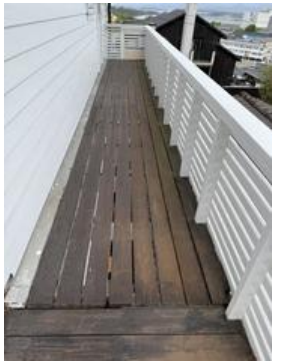


Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Balkong med tilkomst fra leilighet 2 etasje.
Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Mindre skjevheter er observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



6.8 Balkong, terrasse, platting





Beslag mellom belegg/membran og konstruksjoner er ikke etablert.
Belegg/membran er festet med stifter.

Type	Balkong

Balkong med tilkomst fra hoveddel 2 etasje.
Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke. Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere en enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

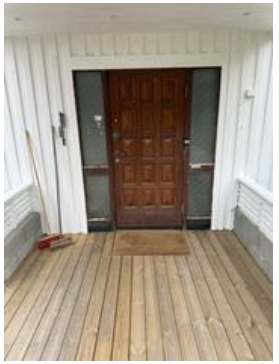
Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er dekket med terrassebord i trevirke og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll. Fall lot seg ikke kontrollere.

Taktekking med PVC/plast-membran. Ikke undersøkt pga tilkomst.
Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år.
Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

6.9 Vinduer og dører





Vannbord over vindu er ikke montert.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe varierende alder på vindu. Flere vindu er byttet 2012 - 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.
Vindu fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning
Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Eldre vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Bytte av eldre dører og vindu må påregnes i tiden som kommer. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.



6.10 Yttervegger





Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG 2 på grunn av blant annet. Noen sprekkdannelser i panel og spredt fukt/råteskade.
Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke, ytterkledning og grunnmur.
Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Det er ikke registrert bruk av muse-tetting mellom kledning og vegg-konstruksjon. (muse-tetting er registrert ved stedvis kontroll på tilbygg ved leilighet).

MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid. Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)







Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Miss-farging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig damp-sperre/luftlekkasjer fra oppholdsrom. Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Ved fukt-søk i sutak er det ikke registrert unormale verdier. Det gjøres oppmerksom på at på befaringsdagen har det vert finvær i lengre periode. Loft har begrenset tilkomst for kontroll og fukt-søk er kun foretatt ved skyve-stige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres isolerte/tett skyve-stige til loft for å hindre at varm luft komme inn på og kondensere i konstruksjoner. Plast/diffusjonssperre mot kaldt loft bør etableres og luftingen på loftet forbedres.

6.12 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

6.13 Takkonstruksjon







Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-3**

Takkonstruksjon er besiktiget utvendig fra bakke/stige og innvendig fra loft. Takkonstruksjonen er dårlig luftet, dette vil føre til kondensskader.Det registreres svai/ned-bøy/skjevheter i konstruksjoner. Takkonstruksjon er støttet opp med tilfeldige støtter. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Tak-utstikk er ikke understøttet med søyler.

Fukt/råte i utvendig hana-bjelke på overbygg TG 3.
TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering (forhold er beskrevet under loft). Kaldt loft er kun ventilert med ventil i bryst-vegg. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av hana-bjelke med fuktskade og utbedring av lufting.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



Tak-utstikk er ikke understøttet med søyler.



Noe rust/korrosjon på takfot-beslag TG 2.

6.14 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Shingel er byttet 2015.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

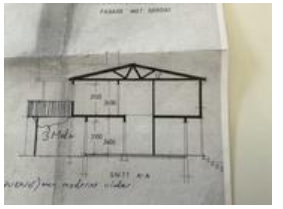
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.
Kontrollen er kun utført fra stige og bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Asfaltshingel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

6.15 Utstyr på tak





Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snø-fanger. Det er krav til stige for adkomst for feier. Tak-stige er ikke montert TG 3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Prisoverslag er kun for montering av tak-stige.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 5 mm. Ved enkel nivellering i 1 etasje leilighet er det registrert en høydeforskjell på 9 mm. Ved enkel nivellering 2 etasje leilighet er det registrert en høydeforskjell på 12 mm. Ved enkel nivellering i 1 etasje hoveddel er det registrert en høydeforskjell på 2, 4 cm. Ved enkel nivellering i 2 etasje hoveddel er det registrert en høydeforskjell på 7 mm. Stedvis noe knirk. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i bjelkelag av denne alder.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.17 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart







Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

6.18 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn i høyt skap.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert kjøleskap.

Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.19 Kjøkken: Hoveddel.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Mekanisk avtrekk.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn i høyt skap.
Integrert mikro.
Frittstående oppvaskmaskin.
Integrert kjøleskap.

Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet , eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft TG 2.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Toalettrom innredet med fliser på gulv og vegg, malt trepanel i tak, servant med skuffeseksjon, speil og toalett.

TG 2 på grunn av toalettrom mangler til-luft. Fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for tilluft.

6.22 Trapp





Beskrivelse	
Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner og stål.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	**TG-3**
TG 3 på grunn av trapp til kjeller i leilighet mangler rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av rekkverk på trapp til kjeller.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.23 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Kloakk er ikke luftet over tak TG 2. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert bad hoveddel, vaskerom i leilighet og utvendig i bakke.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Utvendig stoppekran er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.25 Elektrisk



Sikringsskap leilighet.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert ...	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1. Se egenerklæring.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Sikringsskap hoveddel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe ny 2019.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.27 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom leilighet.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.28 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.30 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang.







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv er belagt med fiser. Sokkel-flis på vegg. Malt vegg og tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning. Alder er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-3

TG 3 overflater på grunn av gulv er flatt med fall mot dør. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved eventuell lekkasje vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system. Prisoverslag er kunn sjablongmessig og kun utbedring av fall på gulv ved dør.

Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Når membranen ikke er korrekt festet, kan vann trenge inn mellom membranen og sluket. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Tilstanden til membran/belegg vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskekum med benk og seksjoner. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Noe svelling på dør til seksjon TG 2.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig avtrekk med ventil i vegg.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for til-luft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.31 Våtrom: Bad leilighet





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Trepanel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2001.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja





Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Etter dusjing kan det vli liggende igjen noe vann på gulv. Det er 2 sluker i gulv. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll TG - IU.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), riss/sprekker i fliser på gulv og riss/sprekker i fuger. Det er misfarging (svertesopp / muggsopp) i fuger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Når membranen ikke er korrekt festet, kan vann trenge inn mellom membranen og sluket. Tette-sjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Vegg og gulv belagt med fliser.
Servant med skap.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Noe svelling på dør TG 2.

Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Arbeid med membran og flise er utført som egeninnsats.

6.32 Våtrom: Bad 1 etasje hoveddel.







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malt trepanel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2016	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved ved terskel er målt til 2, 2 cm. Eventuell opp-kant ved terskel er skult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll. Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Som valg av referanse for brukstid settes 10 år, eller boligen passerer forventet brukstid innenfor de inneværende 5 år. På befaringsdagen er membraner ca 9 år. Våtrom fungere fint, men har en redusert gjenværende brukstid. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med skuffeseksjon. Speil. Dusj-vegg. Toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Noe svelling på dør TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Tilluft via ventil i tak. På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik. Det vil ikke være unormalt med noe fukt-oppsug i nedre del av baderoms-panel.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Arbeid med membran og fliser er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.	

6.33 Våtrom: Bad 2 etasje hoveddel.









Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved ved terskel er målt til 1 cm. Anbefalt løsning 2, 5 cm. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med skap. Speil-skap. Dusj-vegg. Toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Noe svelling på dør TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig avtrekk med ventil i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert TG 2.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Arbeid med membran og fliser er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

6.34 Øvrig: Garasje.





Noe groe/mose på takstein.



Beskrivelse

Garasje bygget med ringmur/plate i sted-støpt betong. Vegger med blokker i betong og bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Saltak med sperr tekket med takstein. Rulle-port 2 stk.

Oppsummering av øvrig — **TG-3**

Inspeksjonen avdekket at terrenget sted vis heller inn mot garasje TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrenging i grunnmur. Garasje ligger i skrånet terreng. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.
Fall på terreng: En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for planering av terreng. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**







Hana-bjelke er festet til sperr med bolter.

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjeld, Geir Ivan	9578-5997-4-331902	2025-06-10 13:03:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
43-0132/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Knausen 12A, 4016 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Geir Ivan Fjeld

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 11695077
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom-Juras Bygg AS -Membran, våtrom sertifikat . Våtromplater/fliser utført av PK Bygg og maling. Varmekabler bad/gang er utført av Etech. Rørlegger arbeid utført av Midbø. Dokumentasjon på beskrevet arbeid. Bad 2etasje i bolig, Etech montert varmekabler, Midbøe montert rør/wc og koblet vann på. Stig Haugland støpt gulv/montert mansjett og membran. Etech montert strøm/lys. Vaskerom leilighet, montert varmtvannsbereder/vann 7/9-01, vaskerom ble utbedret av Midbø 16/08.13. Bad andre etasje, rørarbeid utført Midbø. Det ble flisebelagt/membran av egen innsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Midbø, Etech, PK Bygg, Stig Haugland,Juras Bygg

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert peis av Murer Anders Mæland. Ny takshingel utført av Mex Bygg 15/09.2015. Skifting av vinduer/søyler/terrasse i leilighet av SørVest Byggservice AS. 13/06.2012. Utvendig stoppekrane for vann til bolig /leilighet. Terrasse i bolig mot vest, ble utført av Byggmester Per Baarsgård/egeninnsats. Skiftet de fleste vinduer i bolig i 2014. 2014 ble de fleste rom ut mot yttervegg isolert/gipsplater og nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Ble satt opp dobbel gips mot leilighet for at brannsikkerheten skulle bli bedre. Nytt kjøkken i bolig 2014, rørlegger utført av Midbø/montert av montør fra Ikea

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørvest Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 27/09.2013

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet hovedkran til bolig/leilighet

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Kobber rørene i leilighet ble skifte etter lekkasje på vaskerom, arbeid utført av Midbø

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Ny hovedkrane, og nye kobberrør i leilighet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sølvkre, fikk behandling incekta, har ikke sett noe til sølvkre etter behandling, ca 2år siden

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Bolig og leilighet har vært seksjonert

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

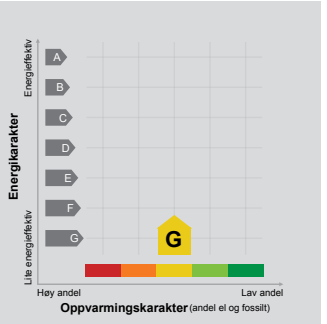
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0132/25

ENERGIATTEST

Adresse	Knausen 12B
Postnummer	4016
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	641
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4308328
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149293
Dato	29.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ [illegible]
- Bruk varmtvann fornuftig
- Installer [illegible]automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

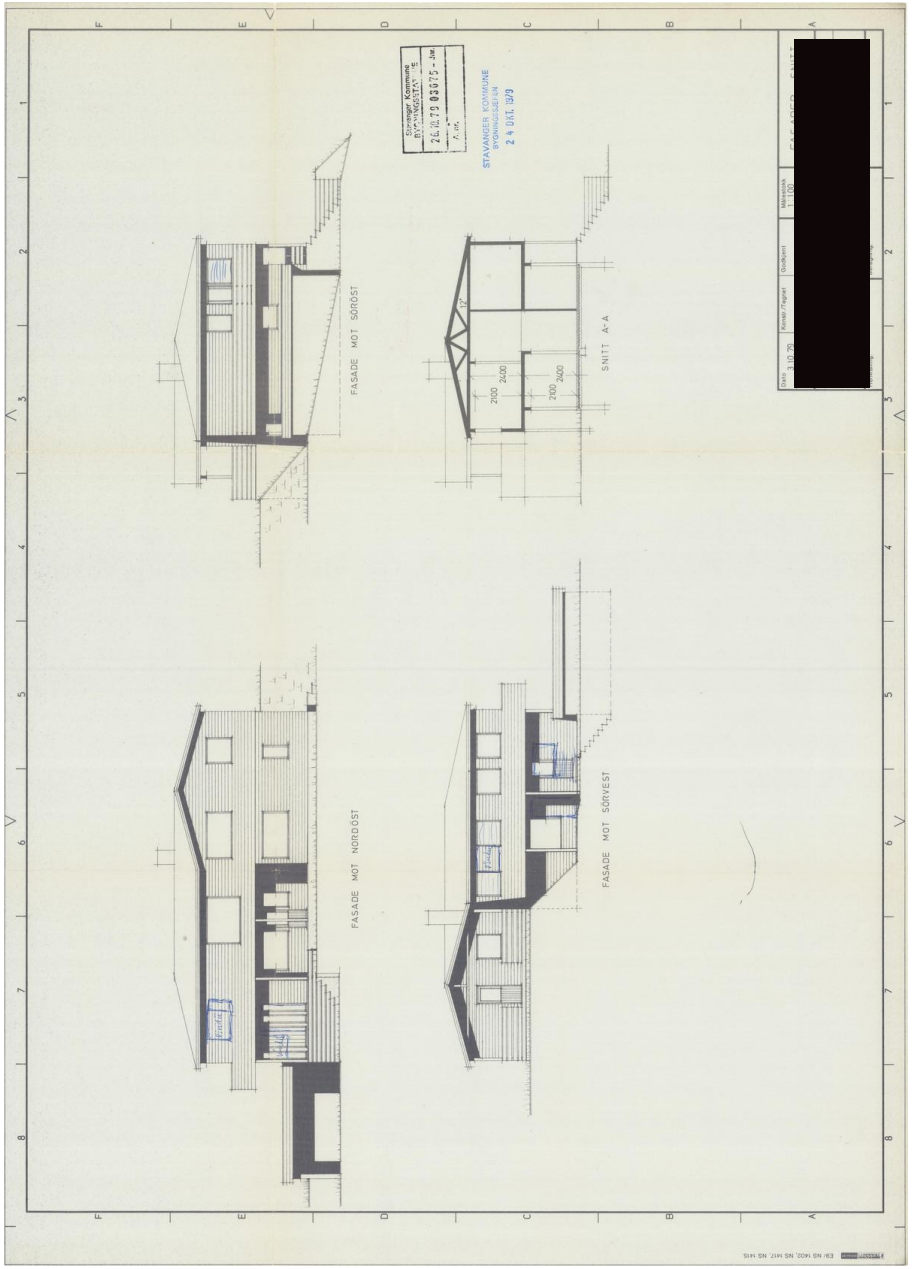
Bygningsmessige tiltak

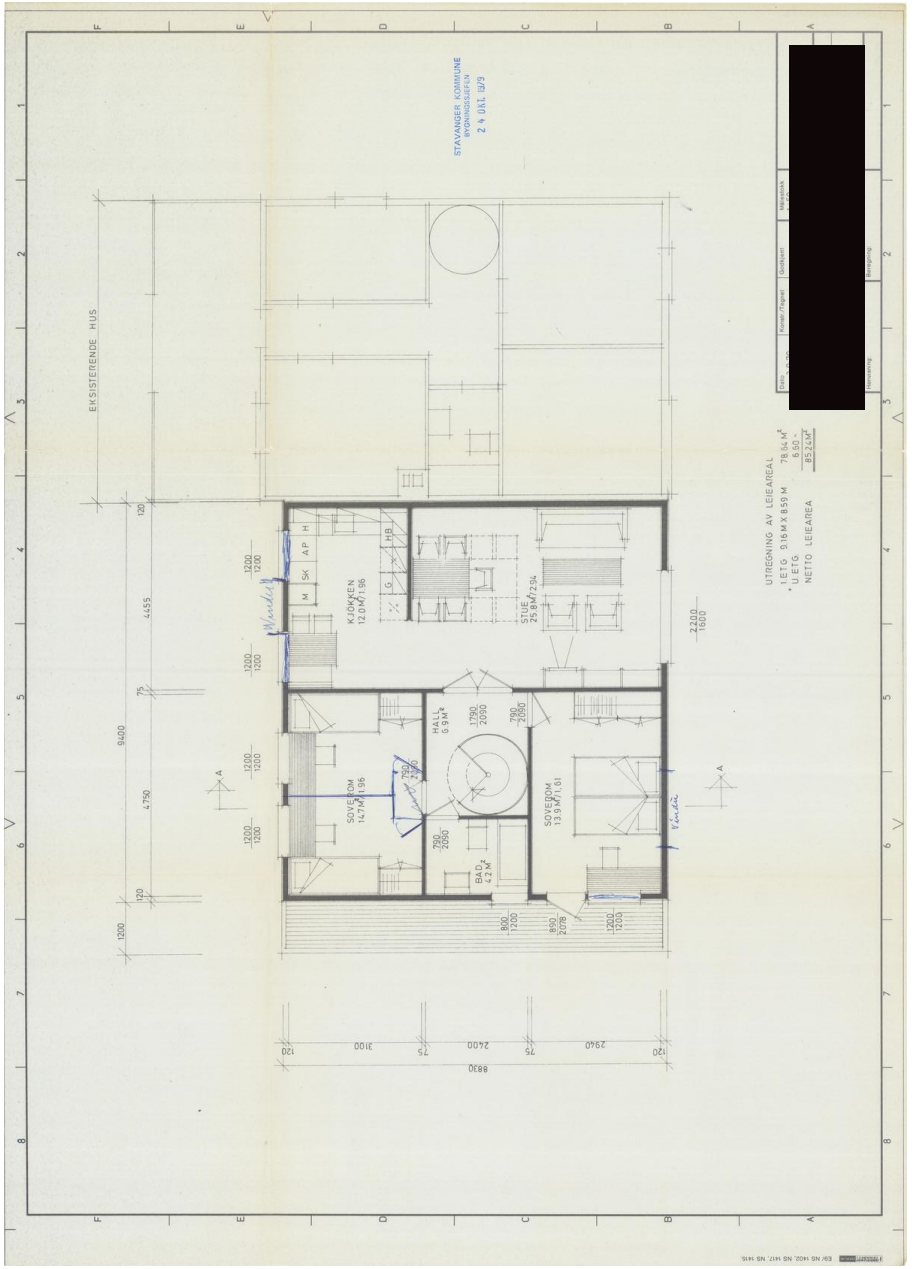
Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

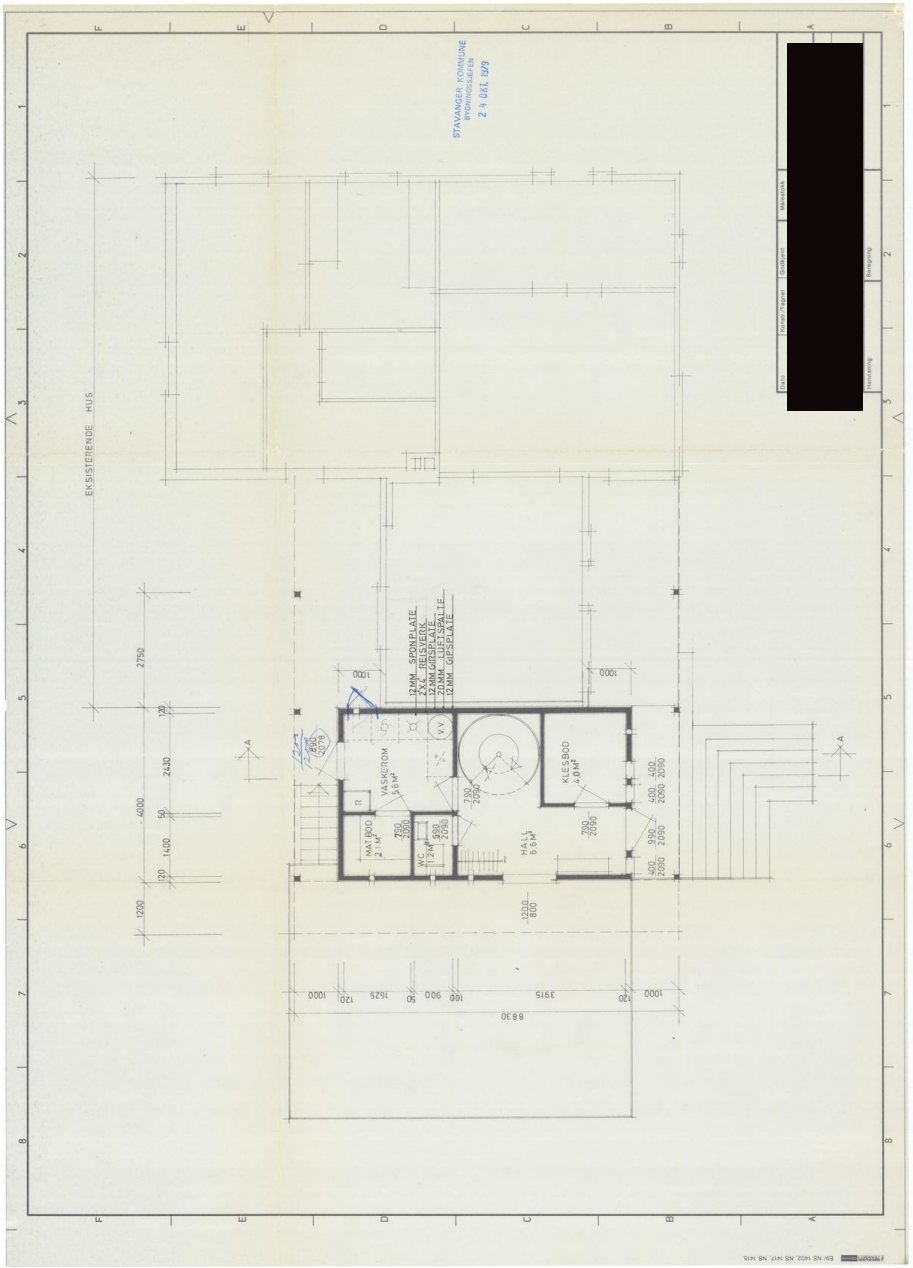
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

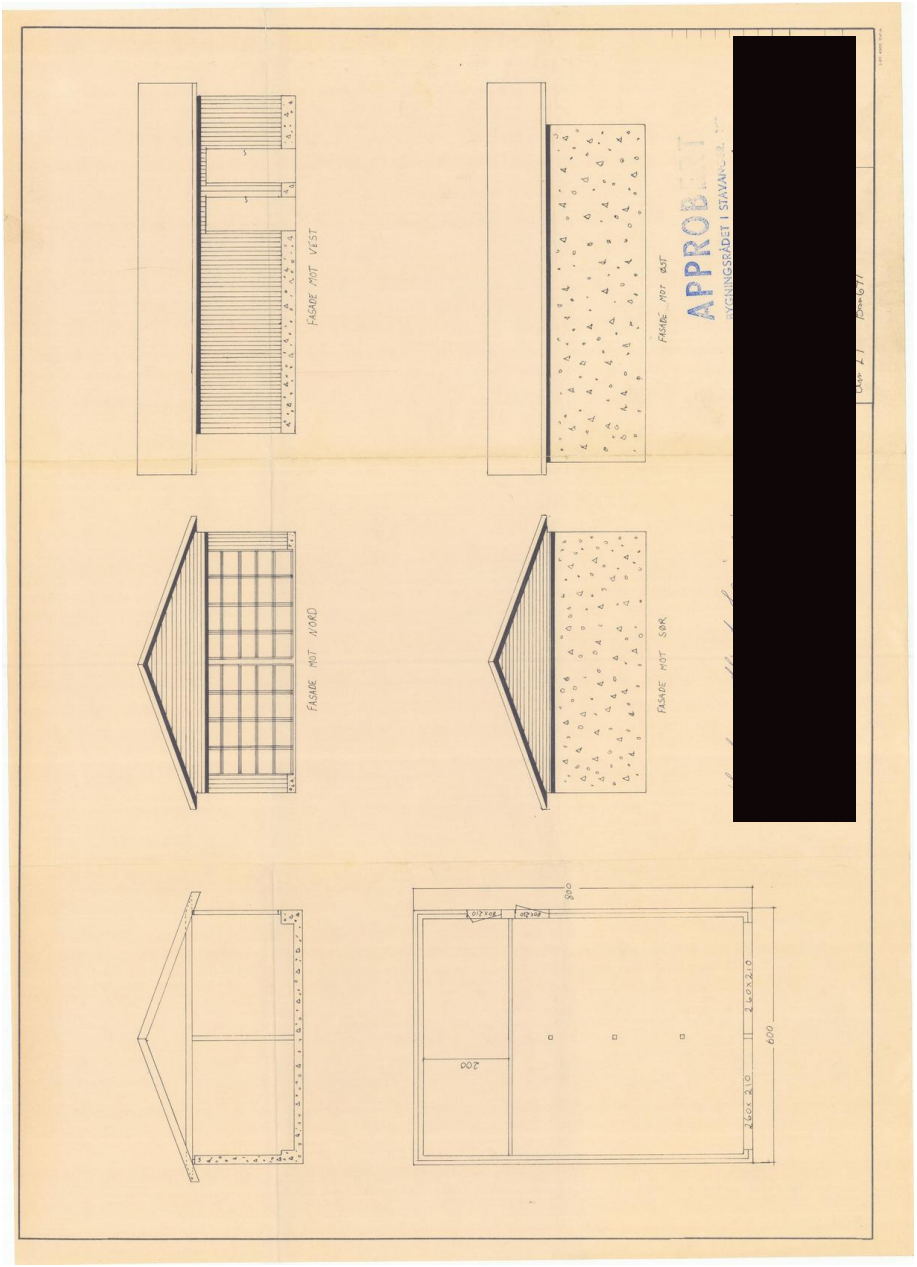
Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.


FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SØRVEST
SNITT A-A
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSEKSJONEN
2 4 OKT. 1979
[redacted]


EKSISTERENDE HUS
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSEKSJONEN
2 4 OKT. 1979
KJØKKEN
12.0M²/1.96
STUE
25.6M²/2.94
HALL
6.9M²
SOVEROM
14.7M²/1.96
SOVEROM
13.9M²/1.61
BAD
4.2M²
UTREGNING AV LEIEAREAL
1.ETG 9.16 M X 8.59 M 78.64 M²
U.ETG 6.60 "
NETTO LEIEAREA 85.24M²
[redacted]


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
21 DES 1979
EKSISTERENDE HUS
[redacted]
VASKEROM
5,6M²
MATBOD
2,1M²
WC
1,2M²
HALL
6,6M²
KJELSBOD
6,0M²
2MM SPONPLATE
2MM ASFALTPAPP
12MM GIPSPLATE
20MM LUFTSPALTE
12MM GIPSPLATE
2MM GIPSPLATE
8830

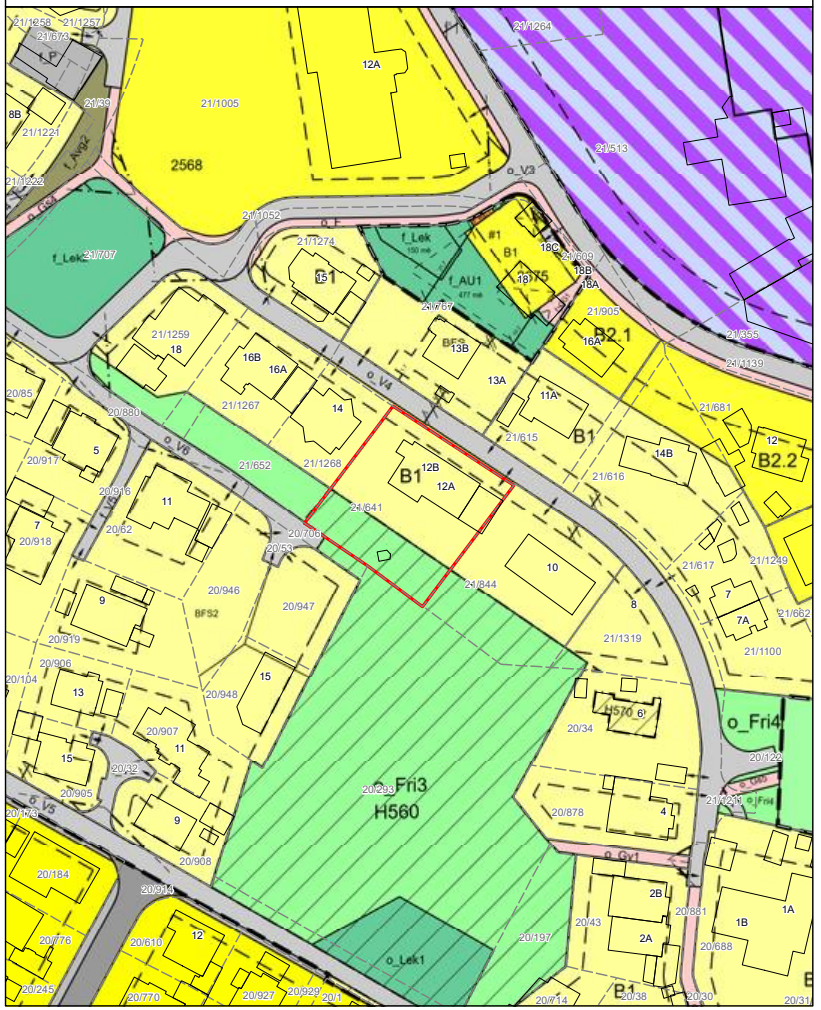

FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
APPROBERT
BYGNINGSRÅDET I STAVANGER
[redacted]
2600x2100
2400x2100
600
800
200

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Knausen 12A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/641/0/0
Dato: 2025-07-29
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2568
Ikrafttredelsesdato: 16.1.2017

Stavanger kommune

N



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 43-0132/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Knausen 12A og B 4016 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 21, bnr 641 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no